مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

اسم المقال: الجوانب القانونية لعقود منح العقارات دراسة في ضوء تشريعات إمارة دبي
اسم الكاتب: مصبح تميم حميد، محمد محمد سادات
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8594
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 02:52 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة

مجلة علمية محكمة

للعلوم القانونية



المجلد 20، العدد 2
ذو القعدة 1444 هـ / يونيو2023م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-6526

https//:doi.org/10.36394/jls.v20.i2.18

الجوانب القانونية لعقود منح العقارات: دراسة في ضوء تشريعات إمارة دبي

مصبح تميم حميد[1]

محمد محمد سادات [2]

تاريخ الاستلام: 17-05-2021 **تاريخ القبول: 07-07-2021**

ملخص البحث:

يثير عقد منحة العقارات الحكومية العديد من المسائل القانونية المتعلقة بمدى جواز التصرف في تلك العقارات واستبدالها ورهنها وما يتسم به من خصوصية تميزه عن القواعد العامة؛ إذ تثار أهمية البحث في الأحكام الخاصة التي تميز عقد منحة العقارات عن صور المنح الأخرى مع التركيز على الأراضي بأنواعها المختلفة سواء سكنية أم صناعية أم تجارية أم زراعية، وكذلك معالجة التصرفات العقارية التي يمكن أن ترد على هذه العقارات هذه العقارات في إمارة دبي واستظهار خصوصيتها. ومن ثم سنتناول في هذا البحث عقد منح العقارات وما يرتبه من آثار فيما بين طرفي العقد، ومدى جواز الجمع بين أكثر من منحة، أو استبدال العقارات الممنوحة أو التصرف فيها، كل ذلك في ضوء تشريعات إمارة دبي المعنية بتنظيم أحكام العقارات الممنوحة.

الكلمات الدالة: عقود المنحة، استبدال العقارات الممنوحة، التصرفات العقارية، إمارة دبي.

(1) كلية القانون - جامعة الشارقة (الشارقة - الإمارات العربية المتحدة)

mthtkk@gmail.com

(2) كلية القانون - جامعة الشارقة (الشارقة - الإمارات العربية المتحدة)

المقدمة:

تسعى دولة الإمارات العربية المتحدة نحو تحقيق رفاهية مواطنيها على الأصعدة كافة، فقد قدمت الدولة منذ قيام الاتحاد نموذجًا يحتذى به وتجربة متفردة قامت بحكمة الآباء المؤسسين، وعلى رأسهم المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، على أساس النهوض بالمواطن الإماراتي، وتيسير سبل رفاهته لمواجهة كل ما يواجهه من تحديات حاضرة ومستقبلة، من خلال تسخير ثروات الوطن لتوفير أرقى مقومات الحياة الكريمة للمواطنين وضمان أمنهم واستقرارهم ورخائهم عبر الأجيال المتعاقبة.

ومن ثم، فقد قامت الدولة بإنجاز العديد من المشروعات بهدف توفير الإسكان العصري للمواطنين في مختلف مناطق الدولة، انطلاقاً من إيمان القيادة الحكيمة بأن ذلك يعدُّ إحدى الركائز المهمَّة لتحسين مستوى معيشة المواطن, وضمان الاستقرار الاجتماعي والأسري له ولعائلته، وهو ما يمثل واحدة من المبادرات الخلاقة المستمرة التي تحرص الدولة على تبنِّيها في مختلف جوانب التنمية البشرية والاجتماعية؛ مما يعكس حرصها الكبير على تحقيق التنمية الشاملة والمتوازنة في مختلف إمارات الدولة ومناطقها؛ كي ينعم جميع أبناء الوطن بثمار المسيرة التنموية على المستويات كافة ومنها تعزيز الثروة العقارية للمواطنين من خلال منح عقارات لأبناء الدولة على اختلاف صورها سواء كمباني سكنية أو أراضي سكنية أو زراعية أو صناعية أو تجارية وذلك من خلال استحداث منظومة تشريعية تتولى تنظيم كافة المسائل القانونية لمنح تلك العقارات.

أهمية الموضوع:

يحيط منح العقارات الحكومية إلى المستفيدين من مواطني الدولة بعض القيود التي تحد من سلطات المستفيد في استغلال تلك العقارات أو التصرف فيها. ونظرًا لكون العقارات الممنوحة تمثل جانبًا كبيرا من الثروة العقارية التي يستفيد منها مواطني الدولة حيث تتنوع برامج الإسكان في الدولة وتتوزع على إمارات الدولة لتحقق استقرارًا وأمنًا للأسر المواطنة وتعينها على مواجهة متطلبات الحياة، ومن ثم تجلت الحاجة في البحث في بيان بعض الأحكام الخاصة التي تميز عقد منحة العقارات عن صور المنح الأخرى مع التركيز على الأراضي بأنواعها المختلفة سواء سكنية أم صناعية أم تجارية أم زراعية، وكذلك معالجة التصرفات العقارية التي يمكن أن ترد على هذه العقارات في إمارة دبي واستظهار خصوصيتها مقارنة بالقواعد العامة للتصرفات العقارية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

أهداف البحث:

يأمل الباحث في أن يحقق هذا البحث الأهداف التالية:

1. إيجاد مرجع متخصص في الأحكام الخاصة التي تميز عقد منحة العقارات عن صور المنح الأخرى على النحو الذي يحقق إفادة الباحثين والمتخصصين، والمساهمة في إثراء المكتبة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
2. بيان الأحكام الخاصة التي تميز عقد منحة العقارات وكذلك معالجة التصرفات العقارية التي يمكن أن ترد على هذه العقارات في إمارة دبي واستظهار خصوصيتها.

تساؤلات البحث:

يثير عقد منح العقارات تساؤلات عديدة، تتمثل فيما يلي:

1. هل يجوز للمستفيد من العقار الممنوح استبداله أو الجمع بين أكثر من منحة؟
2. هل يجوز للمستفيد التصرف في العقار الممنوح لاسيما في ظل شيوع العديد من الصور التي يقوم الممنوح لهم بواسطتها بالتحايل على أحكام القانون في هذا الشأن؟
3. هل تعد منحة الأرض الحكومية قرار صادر من السلطة المختصة أم عقد يتم بتلاقي إرادتي الحكومة المانحة، والمواطن الممنوح له؟

إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية البحث في حداثة هذا النوع من الرهن في إمارة دبي مع ندرة المراجع التي عالجت إشكالية رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي. فضلاً عن العديد من الإشكاليات القانونية نظراً لما يتسم به رهن العقارات الممنوحة من خصوصية تجعله يختلف - في بعض الأحيان – عن القواعد العامة للرهن التأميني.

منهج البحث:

سيتم اتباع المنهج الوصفي التحليلي القائم على تحليل النصوص القانونية وآراء الفقهاء وأحكام المحاكم من أجل استخلاص القواعد والمبادئ المنظمة لمنح العقارات ورهنها بالتركيز على موقف المشرع المحلي في إمارة دبي في ضوء العديد من المراسيم والقرارات التي صدرت بخصوص العقارات الممنوحة.

خطة البحث:

تنقسم الدراسة إلى مبحثين، الأول نخصصه لعقد منح العقارات في إمارة دبي وبيان مفهوم عقد المنحة وأركانه الأساسية، والآثار المترتبة عليه، أما المبحث الثاني فيتناول أحكام رهن العقارات الممنوحة في إمارة دبي من حيث شروط الرهن وتسجيله.

المبحث الأول: عقد منح العقارات في إمارة دبي

تختلف طبيعة عقد المنحة باختلاف الزاوية التي يُنظر إليه من خلالها، فإذا كانت المنحة على سبيل الاستعمال والاستغلال بأن يكون استخدامها على الدوام فهي تعد في حكم إحياء الموات إذا وردت على الأراضي. ويوجد أراء فقهية مختلفة في هذا الشأن منهم من أعطى أحقية المُحْيِّ في إحياء للأرض ومنهم من أسقط حقه لعدم القيام بواجبه ومنهم من فرَّق بين بعد وقرب مكان الانقطاع عن الأحياء وهذا هو رأي المالكية[1].

أما إذا نظرنا للمنحة من زاوية اختصاص الممنوح له بالمنحة فهي تعتبر في حكم الملك التام وبعد البحث والتمعن نجد أن الخلاصة في أن المنحة تأخذ حكم إحياء الموات من حيث استغلالها والتصرف فيها.

ووفقاً لنص المادة (1210) من قانون المعاملات المدنية الإتحادي "الموات أرض لا اختصاص بها لا بملك ولا بانتفاع ويحصل الاختصاص إما بإحيائها أو بصيرورتها حريماً لبلد أو بئر أو شجر أو دار".

ونصت المادة (1211) من ذات القانون على أن "1- من أحيا أو عمر أرضاً من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة كان مالكاً لها. 2- وللسلطة المختصة أن تأذن بإحياء الأرض على أن ينتفع بها فقط دون تملكها".

أما من حيث التملك فهي إقطاع من الحكومة لا يسقط عن الممنوح له إلا بعد عودتها إلى الجهة المانحة في حالة مخالفة شروط المنحة التي يجب توافرها في المتقدم للحصول على المنحة وهي شروط عامة.

وفي هذا المبحث سوف نتعرض لعقد منحة العقارات بالتطبيق على منح أراضي الدولة في إمارة دبي من خلال بيان مفهوم عقد المنحة وأركانه الأساسية من جانب، وما يرتبه من آثار وما يمتاز به من أحكام خاصة من جانب آخر، وذلك وفقاً لما يلي.

(1) د. عطاالله على الزبون وعايش سالم السبول، مفاهيم مالية إسلامية، دار المتنبي،2009، ص89.

المطلب الأول: ماهية عقد منحة الأراضي في إمارة دبي

يتفق عقد المنحة مع سائر العقود في كونه اتفاقاً بين طرفين بقصد إحداث أثر قانوني معين[1]، ولكن ترجع خصوصية عقد المنحة إلى أطراف ذلك العقد، حيث تكون الجهة الحكومية هي الطرف الأول في عقد منحة العقارات الحكومية ويكون المواطن الممنوح له هو الطرف الثاني، ودائماً يكون محل العقد هو العقار الممنوح.

وقد يختلط الأمر لدى البعض حول طبيعة المنحة، لذلك وجد الباحث أنه من الأهمية بمكان التعرض في هذا الموضع من الدراسة لمفهوم عقد المنحة في الفرع الأول، ثم تناول أركانه في الفرع الثاني، وذلك وفيما يلي:

الفرع الأول: تعريف عقد منحة الأراضي

المِنْحَة هي العطيَّة أو الهبة ومَنَحَهُ أي أعطاهُ[2]. وتعد المنحة تصرفاً من المانح إلى الممنوح بدون مقابل، وفي منحة العقارات المملوكة للدولة يكون المانح هو الحكومة التي تقوم بمنح قطعة الأرض المملوكة لها للمواطن الممنوح له بناءً على طلب ذلك الأخير، وهو الأمر الذي يثور معه التساؤل حول كون منحة الأرض الحكومية قرار صادر من السلطة المختصة أم عقد يتم بتلاقي إرادتي الحكومة المانحة، والمواطن الممنوح له.

إذا أمعنا النظر في القرار الإداري الصادر من الجهة الحكومية نجد أنه عمل قانوني صادر من السلطة الإدارية بإرادتها المنفردة بقصد إحداث أثر قانوني معين[3]، ويتطلب في هذا القرار أركانه الخمس: الشكل، السبب، المحل، الاختصاص، الغاية[4]. بحيث يؤدي تخلف أحد هذه الأركان إلى بطلان القرار لعدم مشروعيته. ولا شك أن منحة الأرض تصدر بقرار تخصيص من السلطة الإدارية المختصة الممثلة في مؤسسة محمد بن راشد للإسكان في دبي فيما يتعلق بمنح الأراضي السكنية. ولكن صدور قرار المنحة ليس نهاية المطاف، بل يترتب على ذلك القرار قيام السلطة الإدارية المانحة بإبرام عقد مع المواطن الممنوح له وهو ما يعرف "بعقد المنحة" الذي يعد الأثر المترتب على صدور قرار السلطة

(1) د. عبد الناصر توفيق العطار، مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الإمارات العربية، 1997، ص19.

(2) [م ن ح]. (فعل: ثلاثي متعد). مَنَحْتُ، أَمْنَحُ، إمْنَحْ، مصدر مَنْحٌ. : -مَنَحَهُ جَائِزَةً: -: أَعْطَاهُ إِيَّاهَا، وَهَبَهُ، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت – صيدا، الطبعة الخامسة، 1999.

(3) د. سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص566.

(4) د. ماجد راغب الحلو، مبادئ القانون الإداري في دولة الإمارات العربية المتحدة "دراسة مقارنة"، دار القلم، 1990.

الإدارية بمنح قطعة الأرض للمواطن. ومن ثم نعتقد أن عقد المنحة يعد من العقود الإدارية، وذلك لوجود الإدارة طرفاً في العقد، وتمتعها بامتيازات السلطة العامة إزاء المتعاقد معها [1]. فوفقاً للاتجاه الراجح يكفي لاعتبار العقد إدارياً أن يبرمه شخص معنوي من أشخاص القانون العام ولو لم يتعلق العقد بمهمة تنفيذ مرفق عام طالما تضمن العقد شروطاً استثنائية خارجة على القانون الخاص [2].

وتأكيدًا على ذلك فقد نصت المادة 21 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 4 لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان على أنه: "يلتزم مقدم الطلب الحاصل على موافقة مجلس إدارة المؤسسة بالاستفادة من الخدمات الإسكانية بالتوقيع على العقود والتعهدات وتوفير المستندات المطلوبة خلال الفترة المحددة له". ومن ثم يتضح أن هناك عقود يتولى المواطن الممنوح ابرمها كطرف ثان مع الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار المنحة

وعليه يمكن تعريف عقد منحة الأرض الحكومية بأنه "اتفاق بمقتضاه تقوم الجهة الإدارية بتخصيص قطعة أرض ومنحها بغرض السكن، أو الصناعة، أو التجارة، أو الزراعة".

وتجدر الإشارة إلى أن المنحة ليست إلزاماً على الجهة الإدارية المختصة، فللجهة الإدارية كامل الحرية في قبول طلب المواطن بمنح قطعة الأرض، كما أن لها أن تحدد الفئات التي لها أولوية الحصول على الأرض الممنوحة.

وبعد التعرف على مفهوم عقد المنحة ننتقل الآن إلى بيان أركانه الأساسية من خلال الفرع التالي.

الفرع الثاني: أركان عقد منحة العقارات

لا تختلف الأركان الأساسية في عقد منحة الأرض الحكومية عن الأركان العامة في سائر العقود من حيث الرضا، المحل، السبب، الأهلية، ويضاف إلى ذلك ركن الشكل، حيث تعد الشكلية في عقد منح الأرض الحكومية ركناً لانعقاد العقد وليست وسيلة لإثباته، وفيما يلي تفصيل ذلك.

(1) للمزيد حول استخدام الإدارة لامتيازات السلطة العامة في العقد الإداري راجع: أعاد على حمود القيسي، العقد الإداري وفقاً لنظام عقود الإدارة في دولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، 2013، ص21-15.

(2) د. موسى مصطفى شحادة، العقود الإدارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، جامعة الشارقة، 2015، ص-22 23.

أولاً- الرضا:

إن التراضي هو جوهر العقد، فلا قيام للعقد بدونه، ولكن لا يكفى وجود التراضي، بل لا بد أن يكون هذا التراضي صادرًا عن إرادة حرة وأن يكون خاليًا من أي عيب يؤثر في صحته. ويعتبر التراضي موجوداً إذا تطابقت إرادتا طرفي العقد بشكل صحيح ودون وجود أي عيب من عيوب الإرادة[1]. ويتم التراضي في عقد المنحة بمجرد أن يتبادل الطرفان الحكومة والمواطن التعبير عن إرادتهما المتطابقتين حول منح قطعة الأرض وقيام المواطن باستغلالها في الغرض المخصصة له سكنياً، تجارياً، صناعياً، أو زراعياً.

ويتم التراضي بالإيجاب الذي يصدر عن الحكومة في شكل قرار إداري يتضمن الإعلان عن توافر قطع الأراضي المخصصة للمنح، والقبول الصادر من المواطنين باستغلال تلك الأراضي وفقاً للشروط التعاقدية الموضوعة مسبقاً من الحكومة وهو الأمر الذي يجعل من المنحة عقد إذعان تنفرد السلطة الإدارية بوضع شروطه والبنود المنظمة له.

ويمكن أن يرد الإيجاب من المواطن ذاته عندما يتقدم بطلب للحصول على منحة أرض إذا توافرت فيه الشروط للحصول على تلك المنحة؛ إذ نصَّت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 4 لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان على الشروط الواجب توافرها لتقديم المواطن طلب للحصول على أرض سكنية في شكل منحة؛ حيث يشترط أن يكون أن يكون مواطنًا، وألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أية خدمات إسكانية من أية جهة حكومية اتحادية أو محلية، وأن يثبت مقدرته المالية على البناء إذا كان عازبا ويتراوح عمره بين عشرين وخمس عشرين سنة، أو أن يثبت مقدرته المالية على البناء أو لديه دخل شهري إذا كان معيلاً أيا كان عمره، أو عازبا يزيد عمره على خمس وعشرون سنة. وإذا كانت المتقدمة مواطنة أن تثبت مقدرتها المالية على البناء إذا كانت أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها ويقيم معها[2].

ثانياً- المحل:

إن وجود محل الالتزام يعتبر شرطًا لنشأة الالتزام، ومن ثم لوجود محل العقد. ولذلك جاز أن يعتبر محل الالتزام في الوقت نفسه محلاً للعقد ذاته. ومع ذلك فإنه، وفقًا لرأى جانب من الفقه[3]، فإنه يوجد فرق بين كل من المحلين.

---

(1) د. الشهابي إبراهيم الشرقاوي، مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مكتبة الجامعة، 2008، ص65.

(2) المادة 5-4 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 4 لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

(3) د. عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، 1986، ص 250, د. عبد الحي حجازي،

فمحل الالتزام هو الأداء الذي يجب على المدين أن يقوم به لصالح الدائن. وهو إما نقل حق عيني أو عمل أو امتناع عن عمل. ونقل الحق العيني هو في حقيقته عمل، من ذلك أنه في عقد البيع يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع للمشترى. أما محل العقد، فهو العملية القانونية التي يراد تحقيقها من وراء العقد، وبمعنى آخر العملية القانونية التي تراضى الأطراف على تحقيقها كالبيع والإيجار. فموضوع العقد هو بيع عقار أو إيجار شقة. والعملية القانونية المراد تحقيقها من وراء العقد تتمثل في إنشاء التزامات، وإن هذه الالتزامات في مجموعها ترمى إلى تحقيق العملية القانونية المقصودة من العقد.

وعلى ذلك يتميز محل العقد عن محل الالتزام. من ذلك أن محل الالتزام قد يكون صحيحًا في ذاته ولكن العقد يقع باطلاً؛ لأن العملية القانونية المقصودة منه يحرمها القانون. مثال ذلك تحريم التعامل في تركة مستقبلة لشخص على قيد الحياة.

وفي عقد المنحة يتمثل محل العقد في قطعة الأرض التي تقوم الحكومة بمنحها للمواطن وتقرير حق انتفاع الأخير بها واستغلالها ويتم تحديد مساحة قطعة الأرض الممنوحة وموقعها عن طريق الخارطة الصادرة من الجهة المختصة التي تحدد حدود الأرض الممنوحة للمواطن والغرض المخصصة له.

ثالثاً- السبب:

يلزم أن يوجد لكل التزام سبب مباشر يقصده الملتزم من وراء قبوله التحمل بالالتزام. وسبب الالتزام هو الغرض أو القصد المباشر الذي يهدف إليه المتصرف من وراء التزامه. وهذا السبب لا يتغير بالنسبة للطائفة الواحدة من العقود؛ وذلك لأنه أمر موضوعي يتعلق بموضوع العقد ذاته وليس بشخص أو ظروف المتعاقد نفسه. غير أنه إذا كان سبب الالتزام، لكونه يستمد من طبيعة العقد ذاته، لا يتغير في العقود التي من طبيعة واحدة أي التي تدخل في نفس طائفة العقود، فإن الأمر على خلاف ذلك بالنسبة للطوائف المختلفة من العقود، أما سبب العقد فهو شخصي ويقصد به الباعث الدافع إلى التعاقد، ويتم البحث عنه وفقًا لمعيار شخصي وهو الظروف التي دفعت كل متعاقد إلى إبرام العقد في مجموعه.

ويختلف سبب العقد في عقود منحة الأراضي الحكومية باختلاف الغرض من استغلال الأرض الممنوحة. فإذا كانت الأرض الممنوحة مخصصة لغرض السكن فيكون سبب العقد هو زيادة المساحة السكانية، وتوفير المسكن الملائم لمواطني الإمارة. أما إذا كانت الأرض الممنوحة مخصصة للصناعة فيكون سبب العقد هو زيادة التنمية الصناعية بالإمارة، ورفع المستوى الاقتصادي للمواطنين، وهو ذات الأمر في حالة تخصيص الأرض الممنوحة لأحد

النظرية العامة للالتزام"الالتزام في ذاته"، الجزء الأول، ص 96- 97.

الأغـراض التجاريـة والـذي يسـاعد علـى زيـادة معـدل حركـة التجـارة بالإمـارة وأيضـاً رفـع المسـتوى الاقتصـادي للمواطنيـن. كمـا يرجـع السـبب مـن عقـد منـح الأرض بقصـد الاسـتغلال الزراعـي إلـى زيـادة الرقعـة الزراعيـة بالإمـارة وتحسـين أحـوال المواطـن.

وفـي جميـع الحـالات السـابقة ينبغـي ألا يكـون السـبب فـي عقـد منـح الأراضـي الحكوميـة مخالـف للنظـام العـام والآداب العامـة فـلا يجـوز أن تخصـص أرض لعمـل مصنـع للأسـلحة المحظـورة، أو تخصـص أرض لزراعـة المخـدرات.

رابعاً- الشكل:

اهتمـت التشـريعات المختلفـة ومنهـا التشـريع الإماراتـي بالعقـارات وأولتهـا عنايـة خاصـة حيـث أوجـب المشـرع الإماراتـي إتبـاع إجـراءات شـكلية دقيقـة فـي تحريـر العقـود التـي تتضمـن نقـل، أو تغييـر، أو تعديـل ملكيـة عقـار، أو حقـوق عينيـة عقاريـة بحيـث يترتـب علـى مخالفـة تلـك الإجـراءات أو عـدم إتباعهـا بطـلان العقـد.

ويعـد مـن الشـكلية فـي عقـد المنحـة إشـتراط المشـرع أن يكـون مكتوبـاً كشـرط لصحتـه، وحتـى يتيسـر تضمينـه الشـروط الإسـتثنائية التـي تميـزه عـن عقـود القانـون الخـاص. وتجـدر الإشـارة إلـى أن اشـتراط جهـة الإدارة اتخـاذ شـكل معيـن لا يغيـر مـن طبيعـة العقـد باعتبـاره عقـد رضائـي وبالتالـي يبقـى العقـد رضائيـاً واشـتراط الكتابـة هـي فقـط للإثبـات.

وقـد عـرَّف قانـون العقـود وإدارة المخـازن فـي إمـارة دبـي رقـم 12 لسـنة 2020 فـي المـادة الثانيـة العقـد الـذي تبرمـه الجهـة الإداريـة بأنـه عقـد مكتـوب، ومـن ثـم يتعيـن أن تتوافـر شـكلية فـي العقـد متمثلـة فـي أن يكـون العقـد مكتوبًـا.

كذلـك فقـد نـص المرسـوم رقـم 4 لسـنة 2010 بشـأن تنظيـم تمليـك الأراضـي الصناعيـة والتجاريـة الممنوحـة فـي إمـارة دبـي علـى أنـه يقـدم المسـتفيد طلـب تملـك الأرض الممنوحـة إلـى دائـرة الأراضـي والأمـلاك، التـي تتولـى دراسـته بالتنسـيق مـع الجهـات المعنيـة الأخـرى فـي الإمـارة فـي الأحـوال التـي تسـتدعى ذلـك، واتخـاذ القـرار المناسـب بشـأنه، وتقـوم الدائـرة باتخـاذ إجـراءات تمليـك الأرض الممنوحـة للمسـتفيد، وتسـجيلها باسـمه فـي السـجـل العقـاري وإصـدار سـند ملكيـة لـه بعـد قيامـه بسـداد رسـم نقـل الملكيـة[1]. وهـو مـا يؤكـد علـى شـكلية هـذا التصـرف ومـا يحيـط بـه مـن إجـراءات.

(1) المادة 3 من المرسوم قم 4 لسنة 2010 بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي.

المطلب الثاني: أحكام عقد منحة العقارات في إمارة دبي

يترتب على تحقق الأركان القانونية في عقد المنحة إنعقاد ذلك الأخير بصورة تتفق مع صحيح القانون، وهو الأمر الذي يتولد معه العديد من الآثار القانونية لأطراف عقد المنحة الجهة المانحة والمواطن الممنوح له، كما يثير عقد المنحة العديد من المسائل حول مدى جواز استبدال الأرض الممنوحة أو الجمع بين أكثر من منحة، وكذلك مدى جواز التصرف في الأرض الممنوحة، وهو ما سيتم تناوله من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: الالتزامات المترتبة على عقد المنحة

الأصل أن عقد المنحة أو الهبة من العقود الملزمة لجانب واحد هو المانح أو الواهب، واستثناء من ذلك أجاز المشرع أن يكون عقد المنحة أو الهبة من العقود الملزمة للجانبين، وهو الأمر الذي يتحقق في حالة تضمين العقد شرطاً أو أكثر يتضمن إلتزاماً على الممنوح أو الموهوب له.

أولاً- التزامات الجهة المانحة:

أ. الالتزام بتسليم العقار الممنوح:

يقصد بتسليم العقار الممنوح التخلية بين المانح والممنوح له على وجه يتمكن به الأخير من قبضه دون حائل. والتسليم بهذا المعنى يقصد به وضع العقار الممنوح تحت تصرف الممنوح له، على نحو يمكن معه للممنوح له التصرف فيه بدون عائق. وقد رتب قانون المعاملات المدنية التزاماً على عاتق الواهب أو المانح، ويتمثل هذا الالتزام في قيامه بتسليم المال الموهوب إلى الموهوب له وفقاً لأحكام التسليم المتبعة في عقد البيع[1].

حيث يلتزم المانح بتسليم العقار الممنوح ذاته المتفق عليه في العقد، وإذا أبرم عقد المنحة وفق نموذج معين، وجب على الجهة المانحة أن تسلم العقار الممنوح بما يتفق مع ذلك النموذج والا عُدت مخالفة بتنفيذ التزامها بالتسليم. ويجب أيضاً على المانح أن يسلم العقار الممنوح بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد، وهذا أمر منطقي لأن حالة العقار الممنوح وقت التعاقد تعد من العناصر التي تم العقد على أساسها وبالشروط الواردة فيه، لذا يُعد المانح مخلاً بالتزامه بالتسليم إذا أراد ان يسلم العقار الممنوح بحالة أسوأ مما كانت عليه عند التعاقد، كما لو عرض تسليم الأرض الممنوحة بعد أن جرف ترابها أو قلع شجرها أو قطف ثمارها دون أن يخوله الاتفاق ذلك. ولا يقتصر التزام المانح بالتسليم على

(1) تنص المادة (637) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على أن "يلتزم الواهب بتسليم المال الموهوب إلى الموهوب له ويتبع في ذلك أحكام تسليم المبيع"

تسليم أصل العقار الممنوح فقط، بل يتعدى ذلك إلى كل ملحقاته[1].

ولا يختلف الأمر في هذا الصدد عن القواعد المتبعة في إمارة دبي، حيث أعطى المشرع المحلي بإمارة دبي لمجلس إدارة مؤسسة محمد بن راشد للإسكان المؤسسة أو من يفوضه تقدير مدى الحاجة للخدمة الإسكانية لمقدم الطلب بالرغم من استيفائه للشروط والمعايير المقررة، وذلك وفقاً للفقرة (أ) للمادة (19) من قرار المجلس التنفيذي رقم (5) لسنة 2014[2].

كما أعطت الفقرة (ب) من المادة (19) سالفة الذكر للمجلس حق رفض طلب الحصول على الخدمات الإسكانية، أو تغيير نوع الخدمة الإسكانية بما يتوافق مع حاجة مقدم الطلب[3].

ب. الالتزام بضمان العقار الممنوح:

يعد الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق من الالتزامات التي تقع على الجهة المانحة، وعليه تلتزم الجهة المانحة بضمان عدم التعرض للمنوح له في العقار الممنوح سواء كان التعرض صادراً منها أو من الغير.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن الجهة المانحة تضمن عدم التعرض للممنوح له في العقار الممنوح حتى يتمكن الممنوح له من حيازة العقار الممنوح والانتفاع به انتفاعاً

(1) نصت المادة 518 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن: " العقد على البناء أو الشجر يتناول الأرض التي يقوم عليها البناء والأرض التي تمتد فيها جذور الشجر والعقد على الأرض يتناول ما فيها من بناء وشجر إلا إذا اقتضى شرط أو عرف غير ذلك في العقدين والعقد على الدار يتناول ما فيها من المرافق الثابتة دون المنقولة إلا إذا شرط المشتري دخولها في العقد".

(2) تنص الفقرة (أ) للمادة (19) من قرار المجلس التنفيذي رقم (5) لسنة 2014 على أن "للمجلس أو من يفوضه تقدير مدى الحاجة للخدمة الإسكانية لمقدم الطلب بالرغم من استيفائه للشروط المنصوص عليها في هذا القرار، ويراعى في تقدير هذه الحاجة المعايير التالية:

مدى تلبية المسكن الذي يقيم فيه مقدم الطلب لاحتياجاته، من حيث ملائمة مساحته وعدد غرفه لعدد أفراد أسرته وسلامة المسكن من الناحية الفنية.

نسبة امتلاك مقدم الطلب للمسكن الذي يقيم فيه، وما إذا كان له شركاء في هذا الملك وطبيعة هؤلاء الشركاء من حيث درجة قرابتهم وعددهم.

امتلاك أو انتفاع مقدم الطلب لمسكن آخر يناسب أسرته.

القدرة المالية لمقدم الطلب على تلبية حاجاته الإسكانية.

عمر مقدم الطلب وأعمار أبنائه، وحالتهم الاجتماعية، ومقدرتهم المالية ومدى انتفاعهم من الخدمات الإسكانية.

وضع المنطقة التي يقيم فيها مقدم الطلب من الناحية الاجتماعية أو الصحية.

(3) راجع الفقرة (ب) للمادة (19) من قرار المجلس التنفيذي رقم (5) لسنة 2014.

هادئـاً، سـواء كان التعـرض ماديـاً أو قانونيـاً[1].

ويقصـد بالتعـرض فـي هـذه الحالـة كل مـا يعكـر علـى الممنـوح لـه حيـازة العقـار الممنـوح سـواء كان يهـدده بنـزع الملكيـة أم لا[2]. أمـا بالنسـبة للتعـرض الصـادر مـن الغيـر فـإن الجهـة المانحـة تلتـزم بضمـان عـدم التعـرض القانونـي الصـادر مـن الغيـر فقـط دون ضمانهـا للتعـرض المـادي[3].

ويقصـد بالتعـرض المـادي "كل فعـل مـادي تقـوم بـه الجهـة المانحـة يعكـر أو يعيـق حيـازة الممنـوح لـه لـلأرض الممنوحـة، دون اسـتنادها إلـى حـق تدعيـه". فالتعـرض المـادي لا يسـتند إلى حـق تدعيـه الجهـة المانحـة علـى الأرض الممنوحـة، وإنمـا تقـوم الجهـة المانحـة بإحـدى الأفعـال الماديـة التـي مـن شـأنها حرمـان الممنـوح لـه مـن الانتفـاع بـالأرض الممنوحـة بشـكل جزئـي أو كلـي، مثـال ذلـك: قيـام الجهـة المانحـة بالاسـتمرار فـي اسـتغلال الأرض التـي منحتهـا، فيعـد فعـل الجهـة المانحـة فـي هـذه الحالـة تعرضـاً ماديـاً للممنـوح لـه، يوجـب عليهـا الامتنـاع عـن القيـام بمثـل تلـك الأفعـال التـي تعتبـر تعرضـاً مـن قبلهـا فمـن وجـب عليـه الضمـان امتنـع عليـه التعـرض[4].

بينمـا يقصـد بالتعـرض القانونـي فـي عقـود المنحـة "أن يدعـي أحـد الأشـخاص أو الجهـات حقـاً علـى العقـار الممنـوح يتعـارض مـع حـق الممنـوح لـه فـي ملكيـة العقـار الممنـوح"[5].

وتشـمل صـور التعـرض القانونـي أن يدعـي أحـد الأشـخاص ملكيـة العقـار الممنـوح، أو أن لـه حـق ارتفـاق عليـه، أو كونـه مسـتأجراً للعقـار الممنـوح، أو أي حـق قانونـي آخـر[6].

أمـا ضمـان الاسـتحقاق فيعنـي ثبـوت ملكيـة المـال الممنـوح أو حـق عليـه للغيـر بحكـم قضائـي، ووفقًـا للقواعـد العامـة فإنـه لا يضمـن الواهـب المانـح اسـتحقاق المـال الموهـوب فـي

(1) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، 2007، ص24.

(2) للمزيد حول مفهوم التعرض راجع: د. سليمان مرقص، الوافي في شرح القانوني المدني في العقود المسماة، ج1, الطبعة الخامسة، مطبعة النهضة الحديثة، مصر, 1990, ص115.

(3) د. جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، مصر, 1991, ص258.

(4) د. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة "شرح عقد البيع في القانون الأردني", مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان, 2006, ص336-335.

(5) للمزيد حول مفهوم التعرض القانوني راجع: د. عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الإمارات, 2005, ص251.

(6) ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، مرجع سابق، ص28.

يد الموهوب له إذا كانت الهبة بغير عوض، ولكنه يكون مسؤولاً عن كل ضرر يلحق بالموهوب أو الممنوح له من جرَّاء هذا الاستحقاق، أما إذا كانت الهبة أو المنحة بعوض فإنه لا يضمن الاستحقاق إلا بقدر ما أداه الممنوح له أو الموهوب له من عوض ما يم يتفق على غير ذلك[1].

ومن ثم، فإذا كان ضمان الاستحقاق في العقارات الممنوحة يعني قانونًا أن تضمن الجهة المانحة انتقال حقها على الشيء الممنوح إلى الممنوح له كاملاً غير منتقص وخالياً من كل حق يدعيه الغير على الشيء المبيع. فإنه إذا ثبت حق للغير ادعاه على الشيء واستحق بشكل جزئي أو كلي بأن أتى على كامل الحق الذي انتقل إلى الممنوح له بموجب عقد المنحة، يكون المانح قد أخل بالتزامه ووجب عليه ضمان هذا الاستحقاق وتعويض الممنوح له عن الأضرار التي لحقت به بسببه. وتطبيقًا على ذلك فإن الحكومة المحلية لإمارة دبي – ممثلة في السلطة المختصة بمنح الأراضي- تضمن استحقاق الأرض الممنوحة في يد الممنوح أو الموهوب له بقدر ما أداه الموهوب له من عوض ما لم يتفق على غير ذلك.

أما إذا كانت منحة الأراضي المقدمة للمواطنين بدون عوض أو مقابل، ففي تلك الحالة لا تضمن الجهة المانحة استحقاق الأرض الممنوحة في يد المواطن الممنوح له، ولكن تكون الجهة المانحة مسئولة عن كل ضرر يلحق بالممنوح له من جراء هذا الاستحقاق.

كما تلتزم الجهة المانحة وفق القواعد العامة بضمان العيوب الخفية في الشيء الموهوب أو الممنوح إذا كانت الهبة بعوض، أما إذا كانت الهبة أو المنحة بدون عوض أو مقابل فلا يضمن الواهب العيب الخفي في المال الموهوب[2].

وقد عرَّف قانون المعاملات المدنية العيب الخفي في الفقرة الرابعة من المادة (544) التي نصت على أن "ويشترط في العيب القديم أن يكون خفياً، والعيب الخفي هو الذي لا يُعرف بمشاهدة ظاهر المبيع أو لا يتبينه الشخص العادي أو لا يكشفه غير خبير أو لا يظهر إلا بالتجربة"، وهو ذات التعريف الذي أوردته المحكمة الاتحادية العليا بقولها: "العيب الخفي هو الذي لا يعرف بمشاهدة ظاهر المبيع أو لا يتبينه الشخص العادي أو لا يكشفه غير خبير ولا يظهر إلا بالتجربة"[3].

(1) المادة (638) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

(2) المادة (641) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

(3) المحكمة الاتحادية العليا، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم 379، لسنة 21 قضائية، جلسة 28 مارس 2001؛ المحكمة الاتحادية العليا، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم 98، س 18 ق، جلسة 29 يونيو 1996، س 17 مكتب فني، ج2، ص 673.

وفي منح الأراضي يجب التفرقة بين الأراضي الممنوحة التي يحصل عليها المواطنين بدون عوض أو مقابل ففي تلك الحالة لا تلتزم الجهة المانحة بضمان العيوب الخفية. ووفق السياسة التي تتبعها دولة الإمارات العربية المتحدة على المستوى المحلي والإتحادي تقوم على توفير العيش الكريم للمواطن الإماراتي وهو الأمر الذي يدفع الجهات المختلفة في الدولة إلى إزالة أية عقبات أو صعاب أمام مواطني الدولة. ومن هذا المنطلق تقوم الجهات المانحة للأراضي بتوفيرها على النحو الذي يجعلها صالحة للاستخدام في الغرض المخصص لها سواء كان سكني، أو صناعي، أو تجاري، أو زراعي.

فلا يتم منح الأراضي للمواطنين إلا بعد دراستها والتأكد من صلاحيتها للغرض التي خُصصت من أجله هذه الأراضي، كما تقوم الحكومة المحلية داخل كل إمارة بتوفير المرافق اللازمة مثل: الكهرباء، الماء، الاتصالات والطرق ...إلخ. وتوصيلها إلى قطع الأراضي الممنوحة تيسيراً على المواطنين وهو الأمر الذي يجعل وجود عيب خفي في الأراضي الممنوحة أمر نادر الحدوث وإن كان ليس مستحيلاً.

ومن أمثلة العيوب الخفية التي قد يتصور حدوثها أن يتم منح المواطن قطعة أرض لبناء منزل ثم يتضح لاحقاً أن الأرض الممنوحة غير صالحة للبناء عليها، وقد عالج المرسوم بقانون رقم (1) لسنة 2018 تلك المسألة بإعطاء الحق للمواطن في استبدال الأرض الممنوحة في تلك الحالة، وهو ما سنتناوله في موضع لاحق في هذه الدراسة.

أولاً- التزام الممنوح له:

يلتزم المستفيد بعد حصوله على الأرض المنوحة له باستخدام تلك الأرض في الغرض المخصصة من أجله وفقاً للشروط والضوابط المقررة. وتطبيقاً لذلك اشترط المشرع المحلي لإمارة دبي على المستفيد من منحة الأرض السكنية – بعد الحصول عليها – مباشرة البناء خلال المدة التي يحددها مجلس مؤسسة محمد بن راشد للإسكان على ألا تقل هذه المدة عن سنة[1]، وإن كان الواقع العملي قد أثبت مرونة مؤسسة محمد بن راشد في شأن المهل الخاصة بالبناء على الأراضي الممنوحة والتي وصلت الآن إلى ست سنوات[2].

(1) المادة (6) من قرار المجلس التنفيذي لإمارة دبي رقم (5) لسنة 2014.

(2) حيث أمر صاحب السموّ الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، بتمديد المهلة المحدّدة للبناء على قطع الأراضي الممنوحة للمواطنين من حكومة دبي لأغراض السكن الخاص، لمدة ثلاث سنوات إضافية، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ انتهاء المُهلة السابقة، وتعد هذه هي المهلة الثانية التي يأمر بها صاحب السموّ الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، لتمديد فترة السماح للمواطنين لبناء الأراضي الممنوحة لهم لأغراض السكن الخاص، حيث أمر سموّه، في عام 2018، بتمديد مهلة البناء لمدة ثلاث سنوات، وهو الأمر الذي يعكس حرص القيادة على توفير مقومات الراحة للمواطنين، وتمكينهم من الوفاء بالتزاماتهم بأسلوب لا يضع ضغوطاً على كاهلهم، ويعينهم على تعزيز استقرارهم الأسري والمجتمعي.

الفرع الثاني: استبدال العقار الممنوح بأخر

قرر قانون المعاملات المدنية الإتحادي الأحكام العامة لعقد الهبة أو المنحة، لكن يتميز عقد منحة الأراضي الحكومية ببعض الأحكام الخاصة التي تميزه عن صور المنح الأخرى، حيث عني المشرع المحلي في إمارة دبي بالتعرض لبعض المسائل الهامة التي تثير العديد من التساؤلات بشأن الأراضي الممنوحة ومنها استبدال العقار الممنوحة.

فوفقًا للمرسوم بقانون رقم 1 لسنة 2018 بشأن تنظيم التصرف بالأراضي والمساكن الممنوحة في إمارة دبي، فإنه يجوز لبلدية دبي بناء على طلب المستفيد أو من يمثله قانوناً استبدال أرض سكنية مملوكة للحكومة بأرض ممنوحة له[1]، شريطة أن تكون الغاية من الإستبدال حل مشكلة إسكانية من شأنها أن تعود على المستفيد وعائلته بالنفع[2].

كما اشترط المرسوم أن تكون الأرض الممنوحة المطلوب استبدالها خالية من أي بناء، أو تكون غير صالحة للبناء عليها لأسباب طبيعية أو تخطيطية أو غيرها، وأن تتوافر لدى بلدية دبي أرض حكومية سكنية شاغرة غير مخصصة للخدمات العامة أو لمستفيد آخر، وانتفاء وجود أي موانع قانونية أو حقوق للغير على الأرض الممنوحة تحول دون إتمام عملية الاستبدال، كما يتعهد المستفيد خطياً بعدم المطالبة بثمَّة مبالغ في حال كانت قيمة الأرض الممنوحة أعلى من قيمة الأرض الحكومية محل الاستبدال في حال إتمام الإستبدال كأرض ممنوحة.

ولم يقتصر المشرع المحلي لإمارة دبي في المرسوم بقانون رقم (1) لسنة 2018 على إجازة إستبدال الأرض الممنوحة بقطعة أرض حكومية أخرى، بل أجاز المرسوم لبلدية دبي، بناءً على طلب المستفيد أو من يمثله قانوناً، التصريح له بمبادلة الأرض الفضاء – أو المقام عليها البناء – محل المنحة مع قطعة أخرى مملوكة لمستفيد آخر، وذلك وفقاً لعدة شروط، أهمها: أن يقدم المستفيدان ما يثبت اتفاقهما على المبادلة، وأن يتعهد المستفيد خطياً بعدم مطالبة البلدية بأي فروق نتيجة هذه المبادلة، وأن تكون الغاية من المبادلة حل

"تمديد مهلة البناء للأراضي الممنوحة من حكومة دبي 3 سنوات"، خبر منشور على الموقع الإلكتروني لجريدة الإمارات اليوم بتاريخ 11/2/2021 على الرابط التالي:

https://www.emaratalyoum.com/local-section/other/2021-02-11-1.1453954

(1) "إجازة التصرف في المساكن والأراضي الممنوحة بدبي بيعاً ومبادلة وإيجار" خبر منشور على الموقع الإلكتروني لجريدة الإمارات اليوم بتاريخ 2 فبراير 2018، على الرابط الإلكتروني:

https://www.emaratalyoum.com/local-section/other/2018-02-02-1.1067797

(2) يتم التحقق من توافر هذا الشرط بموجب دراسة حالة تجريها بلدية دبي، وفقاً للضوابط المعتمدة لديها في هذا الشأن.

مشكلة إسكانية من شأنها أن تعود على المستفيدين أو أحدهما بالنفع[1]، وألا تكون هناك موانع قانونية أو حقوق للغير تحول دون إتمام عملية المبادلة. كما يجوز لبلدية دبي بناء على طلب المستفيد أو من يمثله قانوناً الموافقة على طلب شراء مكملات الأرض الحكومية الملاصقة للأرض الممنوحة.

وكذلك فقد نصت اللائحة التنفيذية بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان على أنه يمكن للمواطن المعيل الحصول على منحة مسكن جاهز أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن يقدم إقراراً بموافقته على استبدال منحة المسكن الجاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضا سكنية إن وجد أي منهما، وأن يلتزم بالضوابط والأنظمة التي يحددها المجلس للانتفاع بالمسكن الجاهز[2].

ويتضح مما سبق أن المشرع المحلي لإمارة دبي قد أجاز للمستفيد إستبدال الأرض الممنوحة بقطعة أرض أخرى من بلدية دبي، كما أجاز للمستفيدين من الأراضي الممنوحة القيام بمبادلة تلك الأراضي فيما بينهم على أن يتم الإستبدال أو المبادلة طبقاً للشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونًا.

الفرع الثالث: الجمع بين أكثر من منحة

تثار إشكالية مدى إمكانية أن يجمع المستفيد في إمارة دبي بين أكثر من منحة لعقار، وهل يشترط لجواز جمع المستفيد بين أكثر من أرض عقار ألا تكون تلك عقار من ذات الفئة، أي تكون من فئات مختلفة: سكني، صناعي، زراعي.

1. الأصل: عدم جواز الجمع بين أكثر من منحة من نفس الفئة الواحدة:

في السابق كان الشخص يستطيع أن يتقدم للحصول على أكثر من منحة في ذات الوقت مثال ذلك: أن يحصل على أكثر من مسكن شعبي سواء كان ذلك في دائرة الاختصاص لبلدة واحدة أو في اختصاص دائرتين مختلفين، وكان ينتج عن ذلك تقليل فرص الحصول على المنح للمتقدمين لها.

ونظراً لأن الاقتصار على منحة واحدة يفي بالغرض ويحقق الهدف من الحصول على المنحة والذي يتمثل في توفير مسكن مناسب كحصوله على منحة سكنية. وذلك عن طريق الحصول على مسكن شعبي أو تخصيص أرض سكنية. أما الجمع بين المسكن الشعبي

(1) يتم التحقق من توافر هذا الشرط بموجب دراسة حالة تجريها بلدية دبي، وفقاً للضوابط المعتمدة لديها في هذا الشأن.

(2) المادة 7 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 4 لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

وأرض سكنيه فهذا من شأنه أن يفوت الفرصة على مستفيد آخر لم يحصل على منحه واحدة سواء كانت أرضاً سكنية أو مسكناً شعبياً.

لذلك صدرت التوجيهات من صاحب السمو رئيس الدولة (حفظه الله) بعدم جواز الجمع بين أكثر من منحة من ذات الفئة الواحدة فلا يجوز الجمع بين منحة أرض سكنية ومنحة مسكن حكومي(شعبي) لأنها من ذات الفئة الواحدة. فقد جاء في توجيهات صاحب السمو رئيس الدولة بتاريخ 11/5/2005م على الجهات المختصة أن تقوم بتخيير المواطنين الصادرة لهم أوامر بتخصيص أراض سكنية أو مساكن شعبية وإذا لم تنفذ تلك الأوامر أن يختاروا الإبقاء على أملاكهم السابقة أو تنفيذ أوامر التخصيص الصادرة لهم.

وإذا كانت هذه التوجيهات قد اقتصرت على الفئة السكنية وهي الأراضي السكنية والمساكن الحكومية الشعبية، فنعتقد أنه من المصلحة أن يعمم هذا على جميع الأراضي. بحيث إذا حصل الممنوح له على أرض تجارية فلا يمكن له الحصول على أرض استثمارية؛ لأن الغرض من المنحة الاستثمارية والتجارية واحد. وهذه التوجيهات ليست ملزمة للممنوح له دائما فهو مخير بين الحصول على المنحة الجديدة أو الإبقاء على المنحة المتحصل عليها سابقاً، وهنا تتحقق الغاية المرجوة من المنحة.

أما أوامر التخصيص الصادرة من قبل وتم تنفيذها واستلم أصحابها منحهم من قبل دائرة البلدية والزراعة فلا ينطبق عليهم الاقتصار على منحه واحدة من الفئة الواحدة.

2. الاستثناء:

أجاز المشرع – على سبيل الإستثناء – منح المواطن أكثر من منحة قطعة أرض، حتى وإن كانت من ذات الفئة في بعض الأحوال، مثال ذلك إذا كانت الأسرة التي يعيلها الممنوح له كبيرة بحيث لا يمكن تغطية إحتياجاتهم السكنية بقطعة أرض واحدة، فهنا يجوز منح المستفيد قطعتين أرض متجاورتين يقوم بدمجهم لبناء مسكن يتسع لأسرته ذات العدد الكبير.

ونعتقد أنه قد أحسن المشرع صنعاً حينما قرر أن الأصل هو الاقتصار على منحة قطعة أرض واحدة لكل مستفيد، وهو الأمر الذي يساعد على توفير السكن المناسب للمواطن الإماراتي وضمان العائد المادي على النحو الذي يرفع مستوى معيشة الفرد، ومن أهم المزايا المترتبة على وحدة المنحة في الأراضي الحكومية ما يلي:

- توسيع دائرة المنح بحيث تشمل عدداً كبيراً من المواطنين.
- توفير الأموال لوزارة المالية العامة التي تنفقها الحكومة على استصلاح الأراضي التي تقوم بتخصيصها للمواطنين وتوجهها إلى مجالات اقتصادية أخرى تفيد الدولة.

- توفير الدخل المادي لعدد كبير من أسر المواطنين وخاصةً محدودي الدخل لرفع مستوى معيشتهم ومعيشة أسرهم.
- حل مشكلة السكن بالقضاء على قوائم انتظار المنح.
- رفع المستوى المادي للمواطنين يؤدي إلى دخول عدد كبير منهم سوق العمل وخفض الضغط على الوظيفة الحكومية التي يعتمد عليها اغلب المواطنين.

الفرع الثالث: التصرف في العقارات الممنوحة في إمارة دبي

أثارت إشكالية التصرف في العقارات الممنوحة الكثير من الجدل حول مدى جواز هذا التصرف، خاصةً في ظل شيوع العديد من الصور التي يقوم الممنوح لهم بواسطتها بالتحايل على أحكام القانون في هذا الشأن.

وقد أصدر المشرع في إمارة دبي تعليمات بخصوص الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي حيث والتي ذكرت أنه يُحظر التصرف بالأراضي الممنوحة أو التي تمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي بطريق البيع أو الرهن أو الهبة أو المبادلة أو الاستثمار بالاشتراك مع الغير أو الإجارة لمدة طويلة تزيد على ثلاث سنوات، إلا بإذن خاص من الحاكم. ويقع باطلاً بطلانا مطلقاً أي تصرف يتم خلافاً لذلك[1].

ويتضح من هذه التعليمات أن المشرع قد حظر أي صورة من التصرفات التي يترتب عليها نقل الملكية بصورة مباشرة كالبيع والهبة والمبادلة أو بصورة بعد اتباع عدد معين من الإجراءات وفي أحوال معينة كما في حالة الرهن والاستثمار مع الغير. بل إن ومنعًا للتحايل حظر عقود الإيجار على الأراضي الممنوحة لمدة تزيد على ثلاث سنوات، حتى لا يلجأ الممنوح له والغير إلى إبرام عقود طويلة الأجل للتحايل على حظر التصرف؛ ولاسيما وأن قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي يسمح بأن يكون حق استئجار العقارات لمدة لا تجاوز 99 سنة[2]، وهو ما يمكّن المتحايلين من إبرام عقود طويلة الأجل بدلا من بيع العقار.

(1) للاطلاع على هذه التعليمات راجع: الجريدة الرسمية، العدد رقم215, الصادر في 8/11/1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي.

(2) المادة 7 من القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي والتي تنص على أن: "يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة، ويجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية:-

أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو

ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز 99 سنة".

كما يتعين الإشارة إلى أن المشرع لم يوفق في صياغة الجزاء؛ إذ رتب البطلان المطلق جزاءً لأي تصرف قانوني يرد على الأرض الممنوحة، على الرغم من أن قانون المعاملات المدنية الاتحادي لا يعترف بالتفرقة بين نوعي البطلان، وهما البطلان المطلق والنسبي؛ إذ اعتبر أن العقد الباطل هو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة[1].

ومن ثم كان المستقر عليه في بداية الأمر أن الأصل هو حظر التصرف في الأرض الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي بالبيع، أو الرهن، أو الهبة، أو المبادلة أو الإستثمار بالإشتراك مع الغير أو الإيجارة لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن خاص من سمو الحاكم، ويترتب على مخالفة ذلك الحظر البطلان المطلق المتعلق بالنظام العام[2]. وقد أتى ذلك الحظر إعمالاً لتعليمات سمو حاكم دبي المعمول بها إعتباراً من 18/11/1994.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة تمييز دبي بأن "المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان التصرف بالبيع في الأراضي التي تُمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي الذي تم قبل العمل بالتعليمات الصادرة من صاحب السمو حاكم دبي بتاريخ 2/9/1994 والمنشورة بالجريدة الرسمية في 18/11/1994 لا يلحقه البطلان بسبب أنه تم بغير إذن من سمو حاكم دبي إعمالاً للقاعدة العامة بعدم سريان التشريع بأثر رجعي، إلا أنه لما كانت أحكام هذه التعليمات متعلقة بالنظام العام فإنه يتعين إعمالها بأثر فوري مباشر من تاريخ العمل بها على الآثار التي تترتب على ذلك التصرف بحيث لا يجوز إجراء تسجيله إعتباراً من 18/11/1994 أو نقل ملكية الأرض الممنوحة للبائع إلى المشتري وذلك ما لم يثبت صدور إذن خاص من سمو الحاكم بإجازة تسجيله إذ يتساوى هذا الإذن مع الإذن بإجراء التصرف ذاته إذا ما تم في ظل العمل بأحكام تلك التعليمات، وينبني على ذلك أنه إذا رفع المشتري دعوى على البائع بطلب صحة البيع ونفاذه فإن المحكمة لا تجيبه إلى هذا الطلب إلا إذا تحقق لها من الأوراق المقدمة إليها أن البيع صحيح وصدر إذن خاص من سمو الحاكم بإجازة تسجيله"[3].

ووفقاً للتعليمات سالفة الذكر يدخل التصرف في الأرض الممنوحة عن طريق الوصية في نطاق التصرفات المحظورة. ولهذا قضت محكمة تمييز دبي بأن: "ما تغياه الشارع من إصدار هذه التعليمات هو منع التصرف في الأراضي الممنوحة من الحاكم بأي نوع من

(1) المادة 210 من قانون المعاملات المدنية.

(2) حكم محكمة تمييز دبي، جلسة 20/2/2011 في الطعن رقم 71 لسنة 2010 طعن عقاري.

(3) حكم محكمة تمييز دبي، جلسة 4/12/2011 في الطعن رقم 8 لسنة 2011 طعن عقاري.

أنواع التصرفات الناقل للملكية في المال أو المآل حفاظاً على تداول الثروة العقارية في الإطار المرسوم لها تحقيقاً للصالح العام وفي إبرام التصرف بالوصية في أرض المنحة بدون إذن سمو الحاكم ما يتنافى مع هذه الغاية والمقاصد من إصدار التعليمات وهو ما يأباه الشارع لما فيه من تفريع لهذه التعليمات من مضمونها، ولأن القول بغير ذلك من إجازة التصرف بالوصية أو غيرها من التصرفات التي لم ترد بالنص كالوقف من شأنه أن يؤدي إلى التحايل على التعليمات السالفة لتحقيق مصالح خاصة للأفراد تتعارض مع المصلحة العامة خاصةً وأن أرض المنحة تُمنح لشخص الممنوح له وبدون عوض"[1].

وتعد تلك التعليمات الصادرة من سمو الحاكم بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي متعلقة بالنظام العام، ومن ثم يجب إعمالها بأثر فوري ومباشر من تاريخ العمل بها على الآثار التي ترتبت على تلك التصرفات[2]. ومن ثم فإنه لا ينفذ أي عقد بيع ولا يتم تسجيله في السجل العقاري ونقل ملكية الأرض المباعة بمقتضاه إلى اسم المشتري طالما لم يتم نقل الملكية إلى اسم المشتري قبل سريان هذه التعليمات ولو كان العقد أبرم قبل صدور التعليمات ومن ثم وقع صحيحاً[3].

ولهذا فقد قضي بأنه وإن كانت التصرفات في الأراضي الممنوحة أو التي تمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي التي تمت قبل العمل بتلك التعليمات لا يلحقها البطلان إعمالا للقاعدة العامة بعدم سريان التشريع بأثر رجعي، إلا أنه لا يجوز إجراء تسجيلها اعتبارًا من تاريخ العمل بتلك التعليمات بغرض نقل ملكية الأرض الممنوحة للبائع إلى

(1) محكمة تمييز دبي، جلسة بتاريخ 23/2/2010، الطعن رقم 127 لسنة 2009.

(2) محكمة تمييز دبي، جلسة بتاريخ 28/5/2006، الطعن رقم 50 لسنة 2006.

(3) محكمة تمييز دبي، جلسة بتاريخ 29/3/2009، الطعن رقم 301 لسنة 2008. كذلك قضت محكمة تمييز دبي بأنه: " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن دعوى صحة ونفاذ العقد هي دعوى استحقاق مالاً للعين المبيعة والهدف منها تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشترى تنفيذا عينياً والحصول على حكم قضائي يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية، والتزام البائع بنقل الملكية في السجل العقاري العيني كأثر من آثار العقد يسرى عليه القانون الجديد المتعلق بالنظام العام والذي أدرك هذا الأثر ولو كان العقد قد تم إبرامه قبل العمل بأحكام هذا القانون. لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق بما لا خلاف فيه بين طرفي الخصومة أن الأرض المباعة من مورث المطعون ضدهم بموجب العقد المؤرخ 14/9/1993 إلى ..... ممنوحة للمورث من حكومة دبي ، ومن ثم فإنه لا يجوز طلب إنفاذ هذا العقد بتسجيله في السجل العقاري العيني بهدف نقل ملكية الأرض إلى المشتري لمخالفة ذلك للتعليمات المتعلقة بالنظام العام السالف الإشارة إليها، وبالتالي فإنه لا يقبل طلب إنفاذ العقد المؤرخ 9/11/1993 المبرم بين المشتري المذكور كبائع والطاعن كمشتر بعد أن استحال تنفيذ العقد الأول ونقل ملكية قطعة الأرض موضوع النزاع إلى المشتري الأول ذلك ولو كان كل من العقدين قد تم إبرامه قبل العمل بتعليمات سمو الحاكم المشار إليها. وإذ خلص الحكم المطعون فيه سديداً إلى هذه النتيجة بقضائه بتأييد الحكم المستأنف برفض دعوى صحة ونفاذ عقدي البيع السالفي الذكر فإن النعي عليه في هذا الخصوص يكون على غير أساس". محكمة تمييز دبي، جلسة بتاريخ 2/6/2001، الطعن رقم 20 لسنة 2001.

المشتري وذلك ما لم يثبت صدور إذن خاص من سمو الحاكم بإجازة تسجيلها، وهو ما يترتب عليه أن المشتري يتعذر عليه قانونًا إقامة دعواه بطلب نقل ملكية هذه الأرض إليه خلال الفترة من تاريخ العمل بتلك التعليمات وحتى صدور أمر سمو الحاكم بالموافقة على تسجيل التصرف بالبيع الصادر إليه، ويعد ذلك عذرا شرعيا يحول دون المشتري والمطالبة بحقه، ومن ثم يقف سريان المدة المقررة لعدم سماع الدعوى طوال تلك الفترة إلى أن يزول ذلك العذر وتعود المدة إلى سريانها من جديد استكمالا للمدة السابقة التي انقضت قبل ثبوت توافر العذر الشرعي[1].

كذلك، فإن أي دعوى بصحة ونفاذ أي تصرف قانوني على تلك العقارات الممنوحة كالهبة والتي يقتضي الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية الشيء الموهوب، وأنه لا يجاب الموهوب له إلى طلبه إلا إذا كان انتقال ملكية الأرض الموهوبة إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر في الدعوى ممكنين، فإذا كانت الأرض محل التصرف منحة من صاحب السمو حاكم دبي فلا يجوز التصرف فيها بالهبة إلا بإذن خاص من سموه، إعمالاً للتعليمات المشار إليها، وإلا كان التصرف باطلاً، وإنه متى صدر هذا الإذن أضحى التصرف صحيحاً لا يلحقه أي بطلان[2].

وهذا الحظر الوارد في تلك التعليمات والذي يترتب عليه البطلان مناطه أن تكون الأرض التي يتصرف فيها المواطن قد آلت إليه بطريق المنح من الحكومة، والمقصود بالمنح التبرع أي بغير عوض، وبمفهوم المخالفة أنه إذا كانت الأرض قد آلت إلى المواطن من الحكومة بعقد من عقود المعاوضات كالبيع أو الإجارة فلا يسري عليها ذلك الحظر ويخضع الحكم على تصرفه بالصحة أو البطلان للقواعد العامة.

وفي مرحلة لاحقة، وتخفيفًا من هذا الحظر المطلق استثني المشرع الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة، حيث أجاز للمواطن المستفيد أن يتملك الأرض الصناعية أو التجارية الممنوحة له ملكية مطلقة خالية من أي قيد يتعلق باستعمالها أو استغلالها أو التصرف فيها، وذلك بناءً على طلبه؛ بحيث تقوم دائرة الأراض والأملاك بدبي باتخاذ إجراءات تمليك الأرض، وتسجيلها باسمه في السجل العقاري وإصدار سند ملكية لها بعد قيامه بسداد رسم نقل الملكية والتي تقدر بنسبة 30% من القيمة السوقية للأرض التي تحددها الدائرة وقت نقل ملكيتها[3].

(1) محكمة تمييز دبي، جلسة بتاريخ 9/9/2007، الطعن رقم 132 لسنة 2007.

(2) محكمة تمييز دبي، جلسة بتاريخ 28/5/2006، الطعن رقم 50 لسنة 2006.

(3) المرسوم رقم 4 لسنة 2010 بشأن شأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي.

وجدير بالذكر أنه باستقرار نصوص هذا المرسوم فإن المشرع لم يمنع انتقال ملكية الأراضي الخاضعة لأحكام ذلك المرسوم إلى الغير سواء كان مستفيدا منها أو حائزا لها، وتولى المرسوم تنظيم إجراءات تملك تلك الأرض؛ إذ يجوز لحائز الأرض الممنوحة الذي آلت إليه حيازتها عن طريق المبايعة من المستفيد طلب تمليكه الأرض ملكية مطلقة خالية من أي قيد يتعلق باستعمالها أو استغلالها بعد قيامه بسداد نصف القيمة السوقية للأرض كرسم نقل ملكية[1].

وفي تطور لاحق بتاريخ 1/2/2018م أصدر صاحب السمو محمد بن راشد مرسوماً بشأن تنظيم التصرف بالأراضي والمساكن الممنوحة بدبي. المرسوم رقم 1 لسنة 2018م بشأن تنظيم التصرف بالأراضي والمساكن بدبي، والذي أجاز التصرف في المسكن أو الأرض السكنية الممنوحة من قبل حكومة دبي. حيث يجوز لمؤسسة محمد بن راشد للإسكان بناء على طلب المستفيد أو من يمثله قانوناً التصريح ببيع المسكن أو بيع الأرض الممنوحة الفضاء أو المشغولة سواء كان هذا البناء بتمويل ذاتي أو بغرض من المؤسسة، ولكن بشروط تتمثل فيما يلي[2]:

1. أن تتوافر لدى المستفيد أرض أو مسكن أخر منحة أو ملك أو لا يكون المسكن الممنوح لا يفي بحاجة أفراد عائلته.
2. أن تكون الغاية من بيع المستفيد للمسكن أو الأرض الممنوحة شراء أرض سكنية أو مسكن آخر على أن يتم البيع وفقاً للضوابط والشروط التي وضعتها مؤسسة محمد بن راشد.
3. أن يحمل جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة.
4. ألا تكون هناك موانع قانونية أو حقوق للغير تحول دون إتمام عملية البيع.
5. ألا يقل ثمن البيع عن القيمة السوقية التي تقدرها دائرة الأراضي والأملاك بتاريخ نقل الملكية وأن يتم سداد كافة المبالغ المستحقة لمؤسسة محمد بن راشد.

ويمثل هذا المرسوم سالف الذكر تحولاً في موقف المشرع المحلي لإمارة دبي قاصداً من ورائه التيسير على مواطني الإمارة عن طريق إجازة التصرف في الأرض الممنوحة متى توافرت الشروط والمبررات الداعية لذلك.

(1) المرسوم رقم 4 لسنة 2010 بشأن شأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي.

(2) المادة الخامسة من المرسوم رقم 1 لسنة 2018م بشأن التصرف في الأراضي والمساكن الممنوحة في إمارة دبي.

ويقتصر الحظر المقرر بموجب التعليمات سالفة الذكر على الأشخاص الممنوحة لهم الأراضي وحدهم ولا يمتد إلى ورثتهم الذين انتقلت إليهم ملكية هذه الأراضي، حيث إن المشرع وتحقيقًا لمصلحة ورثة المستفيد أجاز لهؤلاء الورثة التصرف في قطعة الأرض الفضاء، أو المسكن الكائن في الإمارة المقام على قطعة أرض منحة أو ملك حر إذا كان صادرًا بشأنها شهادة من دائرة الأراضي والأملاك بملكيتهم المطلقة[1].

وإذا كان العقار الممنوح مملوكاً لوارث راشد وحيد فقط، فلا تثار أية إشكاليات سوى توافر الشروط التي تطلبها المرسوم، وهي أن يتوفر لدى هذا الوارث مسكناً آخر أو أرضاً مخصصة للسكن، منحة أو ملك، أو أن يكون العقار السكني لا يفي بحاجته لأي سبب من الأسباب، ومن ذلك عدم تناسب عدد أسرته مع مساحة العقار السكني. فضلاً عن عدم وجود أية موانع قانونية أو حقوق للغير تحول دون بيع العقار السكني.

أما إذا كان هذا العقار مملوكاً على الشيوع لعدد من الورثة، فقد راعى المشرع وجود فئات أولى بالرعاية، حيث يتعين فضلاً عن الشروط السابقة ألا يلحق بأي من الورثة أي ضرر نتيجة بيع العقار السكني، وتحديدًا كبار السن والقصر وغير المتزوجات والمطلقات والأرامل والأشخاص ذوي الإعاقة، ومن الأمثلة على هذا الضرر ألا يكون هناك مسكن بديل ومناسب من حيث القيمة والموقع والمساحة لهم، سواء كان هذا العقار السكني منحة أو ملك.

ومن ثم إذا وجدت الدائرة أن واحدًا من الورثة ليس لديه مسكن آخر غير العقار السكني المطلوب بيعه، أو أن هناك ضررًا سيلحق بأي من الورثة نتيجة بيع العقار السكني فتقوم بالتنسيق مع مؤسسة محمد بن راشد للإسكان لتوفير حلول إسكانية بديلة لهؤلاء الورثة، على أن يتم وقف النظر في طلب بيع العقار السكني لحين توفير حل إسكاني بديل للورثة[2].

وجدير بالذكر أن بيع العقارات الممنوحة لا يتم إلا إذا كان المشتري مواطنًا؛ متى كان العقار في المناطق غير المسموح فيها تملك غير المواطنين، حيث إن السياسة العقارية في الإمارة تعتمد على تنظيم وتحديد المناطق المسموح بها لتملك الأجانب[3]، ومن ثم فقد تم

(1) مرسوم رقم 23 لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.

(2) مرسوم رقم 23 لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.

(3) "يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة، ويجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية:-

أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو

تقييد البيع للمواطنين فقط كي لا يكون بيع الأراضي الممنوحة من قبل الورثة للأجانب سببًا في انتهاك تلك السياسة التي تحدد المناطق المسموح فيها تملك الأجانب. ومن ثم فإذا كان العقار الممنوح في أحد الأماكن التي يسمح فيها بتملك الأجانب فيمكن أن يكون المشتري مواطنًا أو أجنبيًا على حد سواء.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة تمييز دبي بأن: "هذا الحظر موجه من الحاكم للأشخاص الممنوحة لهم الأراضي وحدهم، بحيث لا يجوز لهم التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرفات الناقلة للملكية – طوال حياتهم- ولا يتعداهم إلى ورثتهم الذين إنتقلت إليهم ملكية هذه الأراضي بعد وفاتهم بالميراث كسبب مستقل من أسباب كسب الملكية، طليقة من كل حظر أو شرط أو قيد، بحيث يجوز للوارث التصرف فيها بالبيع والهبة أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية، ويتم تسجيلها لدى دائرة الأراضي والأملاك على هذا الأساس، دون استلزام وجوب الحصول على إذن خاص بذلك"[1].

المبحث الثاني: رهن العقارات الممنوحة في إمارة دبي

يعد رهن العقارات الممنوحة أحد صور الرهن التأميني وذلك باعتباره أحد الحقوق العينية التبعية التي تتمثل في إعطاء الدائن المرتهن – وهو أحد المصارف أو المؤسسات المالية – سلطة بمقتضاها يستطيع إستيفاء دينه من ثمن العقار المرهون المتمثل في الأرض الممنوحة للمستفيد الذي يعد المدين الراهن في عقد الرهن، وذلك طبقاً لنص المادة (1399) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي[2]. ويعد الوعاء العقاري أهم ما يميز الرهن التأميني على النحو الذي جعله أوسع الرهون انتشاراً، مما جعل المشرع الإماراتي حريصاً على وضع الأحكام المنظمة له.

والأصل في الرهن وفقاً للقواعد العامة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي أن يرد على مال مملوك للمدين الراهن، وعليه فقد قرر المشرع الإماراتي عدم جواز رهن ملك الغير واستثنى من ذلك حالة موافقة الغير على الرهن الذي أبرمه المدين الراهن[3]. وهو

ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز 99 سن". المادة 7 من قانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.

(1) حكم محكمة تمييز دبي بتاريخ 20/2/2011 في الطعن رقم 71 لسنة 2010 طعن عقاري.

(2) تنص المادة (1399) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون رقم (1) لسنة 1987على أن "الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد تكون".

(3) تنص المادة (1402) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 على أن "لا يجوز رهن ملك

الأمر الذي أدى إلى اتجاه المشرع المحلي في إمارة دبي – في بادئ الأمر- إلى حظر رهن العقارات الممنوحة، وذلك نظراً لكونها غير مملوكة للمستفيد، إلا أن الفوائد التي يحققها جواز رهن العقارات الممنوحة قد جعلته يمر بالعديد من المراحل والتطورات – بين الحظر تارة والإجازة تارةً أخرى- إلى أن استقر الوضع على جواز الرهن في حالات معينة ووفقاً لشروط محددة.

وفي هذا المبحث يتناول الباحث تطور تنظيم رهن العقارات الممنوحة في إمارة دبي ومدى اتفاق ذلك مع موقف المشرع الإتحادي في قانون المعاملات المدنية رقم 5 لسنة 1985، وذلك وفقاً لما يلي:

المطلب الأول: تطور تنظيم رهن العقارات الممنوحة في إمارة دبي

يعد رهن العقارات الممنوحة إحدى صور الرهن التأميني الذي يتم إجرائه بهدف تمكين المستفيد من البناء على الأراضي الممنوحة من خلال حصوله على قرض من إحدى المصارف أو الشركات التمويلية أو المؤسسات المالية الأخرى، وتكون الأرض الممنوحة هي الضمان لهذا القرض، بحيث يستطيع الدائن المرتهن التصرف في الأرض الممنوحة وبيعها بهدف استرداد أمواله، وهو الأمر الذي أثار العديد من الإشكاليات القانونية التي جعلت المشرع المحلي في إمارة دبي يتردد بين حظر رهن العقارات في إحدى الفترات الزمنية، ثم إجازته في وقت لاحق. حيث مر رهن العقارات الممنوحة للمواطنين بإمارة دبي بعدة تطورات نوجزها فيما يلي:

المرحلة الأولي: حظر رهن العقارات الممنوحة:

في عام 1994 قام صاحب السمو الشيخ مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي في تلك الآونة بإصدار أمره على النحو الثابت بالخطاب رقم د/م. ق160/94ع المؤرخ 23/6/1994 الموجه من ديوان سمو الحاكم إلى رئيس المحكمة الابتدائية بأن يحظر على الأشخاص الذين مُنحت أراضي إليهم من قبل سموه بيع الأراضي، وبالتالي فلا يجوز أن تُرهن الأرض أو تُحجز، أو تُباع جبراً أو تكون محل نزاع لدى المحاكم بشأن ملكيتها، ثم أصدر سموه أمره بتاريخ 20/9/1994 بالحظر على كاتب العدل تحرير أو التصديق على تواقيع أي عقد أو اتفاقية أو أي مستند آخر يتعلق بالتصرف في هذه الأراضي إلا بعد الحصول على موافقة دائرة الأراضي والأملاك في دبي، كما أصدر سموه في ذات التاريخ التعليمات بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي[1]، ونص فيها على أن

الغير إلا إذا أجازه المالك الحقيقي بسند موثق".

(1) الجريدة الرسمية، العدد 215 الصادر في 8/11/1994.

"أولاً: يحظر التصرف بالأراضي الممنوحة أو التي تُمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي بالبيع أو الرهن أو الهبة أو المبادلة أو الاستثمار بالاشتراك مع الغير أو الإجارة لمدة طويلة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن خاص من الحاكم. ثانياً: يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أي تصرف يتم خلافاً لأحكام البند الأول. ثالثاً: تنشر هذه التعليمات بالجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها".

ثم أصدر سموه أمره المؤرخ في 14/5/1996 بالسماح برهن الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة لأحد المصارف بهدف استثمار المبلغ المقترض منه في إقامة بناء على الأرض المرهونة وهي أوامر وتعليمات آمرة وتتعلق بالنظام العام بما يوجب الالتزام بها، ومن ثم عدم نفاذ التصرفات بشأن أية قطعة أرض ممنوحة من الحكومة للمواطنين بدون إذن سمو الحاكم باستثناء الرهن بشروطه المشار إليها، فلا يجوز تسجيلها باسم المتصرف إليه لدى دائرة الأراضي والأملاك [1].

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بدبي بأن "المقرر على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – وفق ما تقضي به التعليمات الصادرة من سمو حاكم دبي المعمول بها اعتباراً من 8/11/1994 بشأن حظر التصرف في الأراضي الممنوحة أو التي تمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي بطريق البيع أو الرهن أو الهبة أو المبادلة أو الاستثمار بالاشتراك مع الغير أو الإجارة لمدة طويلة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن خاص من الحاكم ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أي تصرف يتم خلافاً لأحكامها، وهي تعليمات آمرة تتعلق بالنظام العام بما يوجب الالتزام بها"[2].

يتضح مما سبق أن الوضع الذي كان مستقراً عليه بإمارة دبي هو حظر رهن الأراضي الممنوحة أو التصرف فيها بأي شكل من الأشكال وذلك وفقاً لتعليمات سمو الحاكم المعمول بها اعتباراً من 8/11/1994، واستمر هذا الحظر قائماً حتى 30 نوفمبر 2016، حيث تحول موقف المشرع المحلي بالإمارة من الحظر إلى الإباحة وفقاً للعنصر التالي.

المرحلة الثانية: إجازة رهن العقارات الممنوحة وشروطه:

في تطور لاحق أصدر صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بصفته حاكماً لإمارة دبي المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي

(1) مجموعة القواعد والأحكام الصادرة عن محكمة تمييز دبي في الأراضي الممنوحة للمواطنين من 2001 إلى 2012، المكتبة القانونية، 2016، ص137.

(2) حكم محكمة تمييز دبي، بتاريخ 13/3/2011، في الطعن رقم 2010/222 طعن مدني، والطعن 2010/226 طعن مدني.

[1]، وبموجبه تم إلغاء الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 والتعليمات الصادرة تنفيذاً له بتاريخ 5 يونيو 1996، كما تم إلغاء أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه مع أحكام هذا المرسوم[2].

وقد أجاز هذا المرسوم للمستفيد رهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في الإمارة[3]، ويعتبر هذا الرهن قانونياً وملزماً لأطرافه.

ويلاحظ هنا أن المشرع المحلي في إمارة دبي يشترط أن يتم رهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في إمارة دبي، وليس أحد المصارف أو شركات التمويل العاملة بالدولة بوجه عام، كما أن المشرع المحلي بإمارة دبي لم يشترط للحصول على القرض قيام المستفيد بإنجاز نسبة معينة من البناء على الأرض الممنوحة.

ووفقاً للمرسوم، وحتى يكون رهن الأرض الممنوحة صحيحاً ومنتجاً لآثاره توافر الشروط الآتية:

أولاً: أن تكون الغاية من رهن الأرض التجارية أو الصناعية استثمار المبلغ المقترض في استغلال هذه الأرض للغاية التي مُنحت لأجلها[4].

ويلاحظ هنا أن المرسوم لم يشترط أن تكون الغاية من الرهن الحصول على التمويل اللازم للبناء، وإنما جاء النص أكثر اتساعاً ليسمح للمستفيد من الأرض الممنوحة القيام برهنها من أجل الحصول على قرض بغرض استثماره في استغلال الأرض للغاية التي مُنحت من أجلها، وعليه يحق للمستفيد من الأرض الممنوحة بغرض الاستغلال التجاري الحصول على قرض للقيام بالمشروعات التجارية على تلك الأرض، كما يحق للمستفيد من الأرض الممنوحة للاستغلال الصناعي رهنها من أجل استثمار المبلغ المقترض في المشروعات الصناعية المقامة على هذه الأرض.

ثانياً: أن تكون الغاية من رهن الأرض السكنية الممنوحة استثمار المبلغ المقترض لغايات الصيانة، أو التوسعة، أو البناء، أو الإحلال[5].

(1) حكومة دبي، الجريدة الرسمية، 1 ربيع الأول 1438هـ – الموافق 30 نوفمبر 2016، العدد (406)، السنة (50).

(2) المادة (13) من المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.

(3) الفقرة (أ) للمادة (2) من المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.

(4) الفقرة (ب/1) للمادة (2) من المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.

(5) الفقرة (2) للمادة (3) من المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي..

ونثني على موقف المشرع المحلي في إمارة دبي في هذا الشرط من حيث التوسع في نطاق الغاية من رهن الأرض السكنية وجعلها تشمل استثمار المبلغ المقترض لغايات الصيانة، أو التوسعة، أو البناء، أو الإحلال ولم يقصرها على البناء فقط.

حيث يترتب على هذا النهج فوائد جمَّة على المستفيد وجهة التمويل والإمارة، ففي ظل هذا النهج، يستطيع المستفيد رهن الأرض الممنوحة من أجل الحصول على قرض بهدف البناء عليها أو القيام بأي عمل من أعمال التوسعة أو الصيانة أو الترميم، فقد يكون المستفيد في حاجة ماسة إلى القيام بتلك الأعمال ولا يتوافر لديه التمويل الكافي لتنفيذها، كما قد لا تقتصر حاجة المستفيد للقرض على البناء، بل قد يهدف المستفيد من الاقتراض إلى استثمار المبلغ المقترض في الأعمال الصناعية أو التجارية أو الزراعية المقامة على الأرض الممنوحة.

ومن ناحية أخرى، فإن إجازة رهن الأراضي الممنوحة للأغراض سالفة الذكر يزيد من حجم استثمارات البنوك ومؤسسات التمويل في ذلك القطاع وهو الأمر الذي ينعكس إيجابياً على حجم الأعمال والأنشطة التي تمارسها تلك الجهات.

وأخيراً يؤدي إجازة رهن الأرض الممنوحة لتلك الأغراض على زيادة حركة العمران داخل الإمارة والمساهمة في انتعاش النشاط الاقتصادي من خلال دعم المشروعات الزراعية، الصناعية والتجارية المقامة على الأراضي الممنوحة.

المطلب الثاني: تسجيل عقد رهن العقارات الممنوحة في إمارة دبي

يعد رهن الأراضي الممنوحة أحد صور الرهن التأميني لكونه عقد بمقتضاه يكتسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد تكون [1].

حيث يكتسب الدائن المرتهن – المصرف أو شركة التمويل – حقاً على الأرض الممنوحة التي تم رهنها لصالحه، وبمقتضاه يتقدم الدائن المرتهن – المصرف أو جهة التمويل – على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة ويكون له الأولوية في استيفاء دينه من ثمن الأرض الممنوحة بوصفها العقار المرهون.

(1) المادة (1399) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985.

ولم يتطلب القانون صيغة معينة لإنشاء هذا العقد، ويتم إنشاؤه عادةً بالصيغة الخطية حيث يتعين تسجيله في السجل العقاري لكي ينتج آثاره بين المتعاقدين وتجاه الغير [1]. ومن المقرر في قانون المعاملات المدنية أن الرهن التأميني لا يتعقد إلا بتسجيله [2]، فعقد الرهن التأميني من العقود الشكلية؛ إذ تعد الرسمية فيه أحد أركان العقد التي لا يقوم بدونها شأنها في ذلك شأن ركن التراضي والمحل والسبب، وقد تقررت رسمية عقد الرهن التأميني لمصلحة كلٍ من الراهن والدائن المرتهن، ومصلحة الائتمان ذاته [3].

وهو ذات الوضع الذي حرص المشرع المحلي في إمارة دبي على إقراره عند رهن الأرض الممنوحة واشتراطه تسجيل الرهن على النحو التالي.

اشترطت الفقرة (3) للمادة (2) من المرسوم رقم (31) لسنة 2016 وجوب تسجيل الرهن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي [4].

حيث تقرر المادة (7) من هذا القانون أن الرهن العقاري لا ينعقد إلا بتسجيله لدى دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك [5].

وبناءً عليه فإن تسجيل عقد الرهن هو إجراء لازم لانعقاده وإنتاج آثاره العينية ولأخذ مرتبته بالنسبة لسائر عقود الرهن أو التأمينات التي تنشأ على ذات العقار [6]، وتجدر الإشارة إلى أن نفقات التسجيل تقع على عاتق الراهن ما لم يتفق على خلاف ذلك.

---

(1) د. إدوارد عيد، التأمينات العينية، الطبعة الثانية، مكتبة الحلبي الحقوقية، 1995، ص312.

(2) المادة (1400) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985.

(3) د. محمد أحمد شحاته حسين، المطول في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء العاشر، المكتب الجامعي الحديث، 2015، ص300.

(4) صدر قانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي بأمر من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، وسمي بقانون "الرهن التأميني في إمارة دبي" وهو يتضمن خمسة فصول تتكون بدورها من 35 مادة تشرح كافة الإجراءات التي يجب إتباعها خلال عملية الرهن العقاري، وتُعرف بشكل دقيق بكل الأطراف المعنية والآثار القانونية المترتبة عن مثل هذا الأمر، بالإضافة إلى تنظيمها للعلاقة بين الراهن والمرتهن من جهة وبين هذين الأخيرين ودائرة أراضي وأملاك دبي المعنية بتنفيذ القانون من جهة أخرى، وتتطرق بشكل تفصيلي لحقوق كل طرف وواجباته. وبموجب هذا القانون تعتبر كل عقود الرهن التي لا يتم تسجيلها في دائرة أراضي وأملاك دبي باطلة وغير قانونية. وتسري أحكام هذا القانون على كل أنواع الوحدات العقارية تأمينا للدين، ولا فرق بين أن يكون ما يؤمن به الدين العقار بكامله أو حصة شائعة فيه، أو حقًا عينيًا أو حقًّا شخصيًا على عقار مباع على الخارطة.

"قانون الرهن العقاري في دبي"، مقال منشور على موقع عقارات دبي بتاريخ 16 مارس 2016على الرابط: https://aqaratdubai.ae

(5) راجع المادة (7) من قانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.

(6) د. إدوارد عيد، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص313.

ويحظر على دائرة الأراضي والأملاك تسجيل أي رهن لا تتوافر فيه الشروط اللازمة وفقاً لأحكام الفقرة (ب) للمادة (2) من المرسوم رقم (31) لسنة 2016[1]، وتتحقق الدائرة عند تسجيل الرهن على الأرض الممنوحة من تضمن بنود عقد الرهن ما يلي[2]:

1. وجوب صرف المبلغ المقترض في تحقيق الغاية التي مُنحت الأرض لأجلها.
2. تقديم الراهن رخصة بناء صادرة عن الجهة المختصة.
3. أي مستندات أو بيانات أخرى ترى الدائرة ضرورة تقديمها من الراهن للتأكد من صحة البيانات الواردة في عقد الرهن أو تنفيذه.

ويستخلص مما سبق أن المشرع المحلي في إمارة دبي قد اتفق في موقفه مع المشرع الاتحادي بشأن اتسام الرهن بالرسمية والشكلية في آن واحد.

وعليه فإن رهن الأرض الممنوحة لا ينشأ صحيحاً وفقاً للشروط والقواعد المقررة ولا ينتج عنه أي آثار قانونية ولا يكون نافذاً بين أطرافه وتجاه الغير إلا من تاريخ إتمام تسجيله في الشهر العقاري، ولا ترتد هذه الآثار إلى وقت سابق لهذا التاريخ[3].

وتجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لنص المادة (1410) من قانون المعاملات المدنية الإتحادي فإن "الرهن التأميني لا يتجزأ وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون"[4].

ووفقاً للقاعدة السابقة فإن الأرض الممنوحة محل الرهن وكل جزء منها ضامن للوفاء بالدين كله، وكل جزء من الدين مضمون بكامل الأرض الممنوحة محل الرهن، فإذا تم الوفاء بجزء من الدين، فلا يترتب على ذلك انحسار الرهن عن جزء الأرض الممنوحة، بل تظل الأرض كلها ضامنة للجزء الذي لم يتم الوفاء به مهما بلغت قيمته[5]. ومع ذلك، فإن هذه القاعدة غير متعلقة بالنظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفتها سواء أكان ذلك بنص القانون أو بالاتفاق.

(1) الفقرة (أ) للمادة (2) من المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.

(2) الفقرة (ب) للمادة (3) من المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.

(3) نادرة محمد العمري، حماية الدائن المرتهن في عقد الرهن التأميني، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، كلية القانون، قسم القانون الخاص، 1435ه – 2014م، ص8.

(4) تتماثل هذه المادة مع المادة (1041) من القانون المدني المصري، والمادة (892) من القانون المدني الجزائري، والمادة (1333) من القانون المدني الأردني، والمادة (1209) من مشروع القانون المدني العربي الموحد.

(5) د. محمد أحمد شحاته حسين، المطول في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص338.

الخاتمة

تعرض البحث للأحكام الخاصة بعقد منح العقارات في إمارة دبي ومدى جواز التصرف فيها، حيث تحرص حكومة الإمارة على إسعاد مواطنيها وتحقيق الرفاهية لهم من خلال منح الأراضي بغرض استغلالها في مختلف الأغراض السكنية، الزراعية، الصناعية والتجارية؛ إذ تعرض البحث لبعض الإشكاليات التي يثيرها منح العقارات بالإمارة والمتمثلة في مدى جواز استبدال العقار الممنوح، أو الجمع بين أكثر من منحة، وكذلك مدى جواز التصرف في ذلك العقار، مع بيان موقف المشرع المحلي بإمارة دبي في هذا الشأن.

وبعد التعرض لمنحة العقارات الحكومية في إمارة دبي، تعرض الباحث لمسألة رهن تلك العقارات، وما يمثله ذلك من أهمية في توفير الأموال اللازمة للمستفيد من أجل استغلال تلك العقارات الممنوحة في الغرض المخصصة له، سكني، صناعي، أو تجاري.

وفي ختام البحث توصل الباحث إلى النتائج والتوصيات الآتية:

أولاً- النتائج:

1. إن توفير السكن الملائم والعيش الكريم للمواطنين من أولويات الحكومة في دولة الإمارات العربية المتحدة.
2. يعد عقد منح العقارات في امارة دبي من العقود الشكلية التي اشترط فيها المشرع أن يكون مكتوباً كركن لصحته.
3. أجاز المشرع المحلي لإمارة دبي للمستفيد استبدال الأرض الممنوحة بقطعة أرض أخرى من بلدية دبي، كما أجاز للمستفيدين من الأراضي الممنوحة القيام بمبادلة تلك الأراضي فيما بينهم على أن يتم الإستبدال أو المبادلة طبقاً للشروط والإجراءات الواجب إتباعها.
4. أجاز المشرع – على سبيل الإستثناء – منح المواطن أكثر من منحة قطعة أرض، حتى وإن كانت من ذات الفئة في بعض الأحوال، إلا أن هذا الأمر يقتصر على الأراضي السكنية والمساكن الشعبية فقط.
5. أثارت إشكالية التصرف في العقارات الممنوحة الكثير من الجدل حول مدى جواز هذا التصرف، خاصةً في ظل شيوع العديد من الصور التي يقوم الممنوح لهم بواسطتها بالتحايل للتصرف في تلك العقارات.
6. حظر المشرع في إمارة دبي التصرف بالأراضي الممنوحة أو التي تمنح من

الحكومة للمواطنين في إمارة دبي بطريق البيع أو الرهن أو الهبة أو المبادلة أو الاستثمار بالاشتراك مع الغير أو الإجارة لمدة طويلة تزيد على ثلاث سنوات، إلا بإذن خاص من الحاكم، مرتبًا على مخالفة ذلك البطلان.

7. تواترت الأحكام القضائية على اعتبار التعليمات الصادرة من سمو الحاكم بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي متعلقة بالنظام العام، ومن ثم يجب إعمالها بأثر فوري ومباشر من تاريخ العمل بها على الآثار التي ترتبت على تلك التصرفات.

8. أجاز المشرع في إمارة دبي التصرف في المسكن أو الأرض السكنية الممنوحة من قبل حكومة دبي بشروط، وكان المستقر عليه في بداية الأمر أن الأصل هو حظر التصرف في الأرض الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي إلا بإذن خاص من سمو الحاكم. وهو ما يشّكل تحولاً في موقف المشرع المحلي لإمارة دبي قاصداً من ورائه التيسير على مواطني الإمارة عن طريق إجازة التصرف في الأرض الممنوحة متى توافرت الشروط والمبررات الداعية لذلك

9. أجاز المشرع المحلي في إمارة دبي رهن الأراضي الممنوحة من أجل الحصول على التمويل اللازم لاستغلال الأرض الممنوحة في الغرض الذي خُصصت من أجله.

10. توسع المشرع المحلي في إمارة دبي في نطاق الغاية من رهن الأرض السكنية وجعلها تشمل استثمار المبلغ المقترض لغايات الصيانة، أو التوسعة، أو البناء، أو الإحلال ولم يقصرها على البناء فقط.

11. وسَّع المشرع المحلي في إمارة دبي من نطاق المستفيدين من أراضي المنحة السكنية بحيث يشمل كافة مواطني دولة الإمارات وليس إمارة دبي فقط.

ثانياً- التوصيات:

توصل الباحث إلى عدة توصيات من شأنها التيسير على مواطني الإمارة بشأن الحصول على الأرض الممنوحة أو رهنها على النحو الذي يتفق مع السياسة العامة للمشرع المحلي بإمارة دبي، وتتمثل تلك التوصيات فيما يلي:

1. قصر الاستثناء بإجازة الجمع بين أكثر من منحة من ذات الفئة الواحدة على الفئة السكنية وهي الأراضي السكنية والمساكن الحكومية الشعبية فقط، دون باقي الفئات، بحيث إذا حصل الممنوح له على أرض تجارية فلا يمكن له الحصول على أرض

استثمارية؛ لأن الغرض من المنحة الاستثمارية والتجارية واحد، مما يؤدي إلى توسيع دائرة المنح بحيث تشمل عدد كبير من المواطنين.

2. عدم اشتراط اقتصار رهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في إمارة دبي، وتعميم ذلك ليشمل المصارف أو شركات التمويل العاملة بالدولة بوجه عام.

قائمة المصادر والمراجع:

جمال الدين، سامي (2004). أصول القانون الإداري. منشأة المعارف.

حجازي، عبد الحي (د.ت.). النظرية العامة للالتزام: الالتزام في ذاته.

حسين، محمد أحمد شحاته (2015). المطول في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (ج10). المكتب الجامعي الحديث.

الحلو، ماجد راغب (1990). مبادئ القانون الإداري في دولة الإمارات العربية المتحدة «دراسة مقارنة». دار القلم.

الزبون، عطاالله على والسبول، عايش سالم (2009). مفاهيم مالية إسلامية. دار المتنبي.

الزعبي، محمد يوسف (2006). العقود المسماة «شرح عقد البيع في القانون الأردني». مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

سرحان، عدنان (2005). شرح أحكام العقود المسماة. دار وائل للنشر.

شحادة، موسى مصطفى (2015). العقود الإدارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. جامعة الشارقة

الشرقاوي، جميل (1991). شرح العقود المدنية البيع والمقايضة. دار النهضة العربية.

الشرقاوي، الشهابي إبراهيم (2008). مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي. مكتبة الجامعة.

الصدة، عبد المنعم فرج (1986). مصادر الالتزام. دار النهضة العربية.

العطار، عبد الناصر توفيق (1997). مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي. مطبوعات جامعة الإمارات العربية.

العمري، نادرة محمد (2014). حماية الدائن المرتهن في عقد الرهن التأميني [رسالة ماجستير، جامعة اليرموك].

عيد، إدوارد (1995). التأمينات العينية (ط2). مكتبة الحلبي الحقوقية.

قانون رقم 6 لسنة 1997 بشأن عقود الدوائر الحكومية في إمارة دبي.

قانون رقم 14 لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.

قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985.

قرار المجلس التنفيذي رقم 5 لسنة 2014 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 4 لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

القيسي، أعاد على حمود (2013). العقد الإداري وفقاً لنظام عقود الإدارة في دولة الإمارات العربية المتحدة. مكتبة الجامعة.

مرسوم رقم 1 لسنة 2018 بشأن التصرف في الأراضي والمساكن الممنوحة في إمارة دبي.

المرسوم رقم 4 لسنة 2010 بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي.

مرسوم رقم 23 لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.

مرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.

مرقص، سليمان (1990). الوافي في شرح القانوني المدني في العقود المسماة (ط5). مطبعة النهضة الحديثة.

هزيم، ريحي محمد أحمد (2007). ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع [رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية].

الترجمة الصوتية لمصادر ومراجع اللغة العربية: Romanized Arabic References:

jamālu al-ddīni sāmmay 2004). ’uṣwla alqānūni al’idāriyyi munsha’atu alma‘ārifi

ḥujjāziyyun ‘abda alḥayyi d t). al-nnaẓariyyatu al‘āmmatu lil-iltizāma aliltizāmu fī dhātuhu

ḥusīna muḥammadun ’aḥamida shuḥḥātuhu 2015). almuṭawwala fī sharḥi qānūni almu‘āmalāti almadaniyyati lidawlata al’imārāti al‘arabiyyati almuttaḥidati j almaktaba aljāmi‘iyya alḥadytha

alḥlwu mājida rāghiba 1990). mabādi’ia alqānūni al’idāriyyi fī dawlati al’imārāti al‘arabiyyati almuttaḥidati “ dirāsata muqāranati dāra alqalami

al-zzabwnu ‘aṭāālllahan ‘alā wa-al-sbwl ‘āyasha sālimu 2009). mafāhīma māliyyata ’islāmiyyata dāra almutanabbiyya

al-zzu’biyyu muḥammada yūsf 2006). al’uqūda almusammāta “ sharaḥa ‘aqdu albay‘i fī alqānūni al’urduniyyi maktabata dāri al-tthaqāfati lil-nnashra wa-al-ttawzī‘a

sirḥānun ‘adnāni 2005). sharaḥa ’aḥkāmu al‘uqūdi almusammāti dārun wi’ila lil-nnashra

shaḥādatun mūsā muṣṭafā 2015). al‘uqūda al’idāriyyata fī dawlati al’imārāti al‘arabiyyati almuttaḥidati jāmi‘atu al-sshāriqati

al-ssharqāwiyyu jamīla 1991). sharaḥa al‘uqūdu almadaniyyatu albay‘a wa-al-muqāyaḍata dāru al-nnahḍati al‘arabiyyati

al-ssharqāwiyyu al-sshihābiyya ’ibrāhym 2008). muṣādara aliltizāmi al’irādiyyati fī qānūni almu‘āmalāti almadaniyyati al-’imārāty maktabatu aljāmi‘ati

al-ṣṣaddatu ‘abda almuna“ami farajji 1986). muṣādara aliltizāmi dāru al-nnahḍati al‘arabiyyati

al‘uṭṭāru ‘abda al-nnāṣiri tawfīqa 1997). muṣādara aliltizāmi al’irādiyyati fī qānūni almu‘āmalāti almadaniyyati al-’imārāty maṭbū‘ātu jāmi‘ati al’imārāti al‘arabiyyati

al‘umariyyu nādirata muḥammada 2014). ḥimāyata al-ddā’ini almurtahini fī ‘aqdi al-rrahni al-tta’amīniyyi risālata mājistīrin jāmi‘ata alyarmūki

‘īdun ’idwārd 1995). al-tta’amīnāti al‘ayniyyati ṭ maktabata alḥalbiyyi alḥuqūqiyyati

qānūnu raqmi 6 lasinatin 1997 bisha’ani ‘uqūdi al-ddawā’iri alḥukūmiyyati fī ’imārati dubbiyyi

qānūnu raqmi 14 lisanatan 2008 bisha’ani al-rrahni al-tta’amīniyyi fī ’imārati dubbiyyi

qānūnu almu‘āmalāti almadaniyyati alittiḥādiyyi raqma 5 lasinatin 1985.

qarāru almajlisi al-ttanfīdhiyyi raqma 5 lasinatin 2014 bi’iṣdāri al-llā’iḥati al-ttanfīdhiyyati lil-qānūna raqma 4 lasinatin 2011 bisha’ani mu’uassasati muḥammadi bn rāshidin lil-’iskāna

alqaysiyyu ’a‘āda ‘alā ḥammūdi 2013). al‘aqda al’idāriyya waffaqā liniẓāmi ‘uqūdi al’idārati fī dawlati al’imārāti al‘arabiyyati almuttaḥidati maktabatu aljāmi‘ati

marsūmu raqmi 1 lisanata 2018 bisha'ani al-ttaṣarrufi fī al'arāḍī wa-al-musākini almamnūḥati fī 'imārati dubbiyyi

almarsūmu raqma 4 lasinatin 2010 bisha'ani tanẓīmi tamlīki al'arāḍī al-ṣṣinā'iyyati wa-al-ttijāriyyati almamnūḥati fī 'imārati dubbiyyi 22. marsūmu raqmi 23 lisanatan 2020 bisha'ani tanẓīmi bay'i alwirthati lil-'aqārāti al-ssakaniyyati fī 'imārati dubbiyyi

marsūmu raqmi 31 lisanatan 2016 bisha'ani rahni al'arāḍī almamnūḥati fī 'imārati dubbiyyi

marqaṣun salīmāni 1990). alwāfī fī sharḥi alqānūniyyi almadaniyyi fī al'uqūdi almusammāti ṭ miṭba'ata al-nnahḍati alḥadythati

hazīmun ribḥay muḥammadun 'aḥamida 2007). ḍamāna al-tta'arruḍi wa-al-istiḥqāqi fī 'aqdi albay'i risālata mājistīrin jāmi'ata al-njāḥi alwaṭaniyyati

Legal aspects of real estate grant contracts: A study in light of the legislation of the Emirate of Dubai

Mosbeh Tamim Hameed [1]
Mohamed Sadat [2]

Abstract:

The governmental real state grant contracts raise many questions about the extent to which the granted real estates may be replaced or combined with more than one grant, as well as the extent of the permissibility of disposing of the granted real estates and the specificity that distinguishes it from general rules. Moreover, the specificity that distinguishes the insurance mortgage raises many issues concerning the conditions that must be met for a mortgage, and the procedures for its registration. This research deals with the issue of the real states grant contract and its implications thereof among the two parties of the contract, in addition to covering the extent to which it is permissible to combine more than one grant, replace it, or dispose of the granted real states.

Keywords: Grant contracts, Replacement of granted real estate, Real estate transactions, Emirate of Dubai.

(1) College of Law - University of Sharjah (Sharjah - U.A.E.)
mthtkk@gmail.com

(2) College of Law - University of Sharjah (Sharjah - U.A.E.)